

## Alternativa nyckeltal och avstämningstabeller

Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) har gett ut riktlinjer avseende användandet av så kallade alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures, APM) som omfattar företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad. Riktlinjerna är framtagna i syfte att öka transparensen och jämförbarheten i de alternativa nyckeltal som ofta presenteras av noterade företags offentliggjorda information.

Följande avsnitt visar avstämningstabeller av de alternativa nyckeltal som Stendörren använder sig av i

sin marknadsinformation för räkenskapsåren 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 och 2021. Dessa alternativa nyckeltal är

Direktavkastning på total portfölj, Totalavkastning förvaltningsfastigheter, Överskottsgrad, Räntetäckningsgrad, Soliditet, Avkastning på genomsnittligt eget kapital, Belåningsgrad, Belåningsgrad på fastighetsnivå, Långsiktigt substansvärde, samt Aktuellt substansvärde.

För en beskrivning av icke IFRS-mått samt motiven för användningen av dessa, se dokumentet "Finansiella och icke-finansiella definitioner" på hemsidan. Uppgifterna för 2021 är baserade på den oredigerade bokslutskommunikén för 2021.

### Direktavkastning total portfölj

	1 JANUARI - 31 DECEMBER					
	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Driftnetto	488	481	397	355	316	299
-/- Förvaltningsfastigheter, genomsnitt 12 månader	10 450	9 334	8 776	7 305	5 996	5 290
<b>Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader</b>	<b>4,7%</b>	<b>5,2%</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,7%</b>

### Totalavkastning förvaltningsfastigheter

	1 JANUARI - 31 DECEMBER					
	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Driftnetto	488	481	397	355	316	299
+ Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 235	98	237	326	353	653
<b>Summa totalavkastning</b>	<b>1 723</b>	<b>579</b>	<b>633</b>	<b>681</b>	<b>669</b>	<b>952</b>
-/- Förvaltningsfastigheter, genomsnitt 12 månader	10 450	9 334	8 776	7 305	5 996	5 290
<b>Totalavkastning förvaltningsfastigheter</b>	<b>16,5%</b>	<b>6,2%</b>	<b>7,2%</b>	<b>9,3%</b>	<b>11,2%</b>	<b>18,0%</b>

### Överskottsgrad

	1 JANUARI - 31 DECEMBER					
	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Driftnetto	488	481	397	355	316	299
-/- Intäkter	656	651	592	537	453	440
<b>Överskottsgrad</b>	<b>74,4%</b>	<b>73,9%</b>	<b>67,0%</b>	<b>66,1%</b>	<b>69,6%</b>	<b>68,1%</b>

### Räntetäckningsgrad

	1 JANUARI - 31 DECEMBER					
	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Finansiella intäkter	1	2	1	1	1	3
- Finansiella kostnader	- 135	- 134	- 166	- 131	- 105	- 109
<b>Räntenetto</b>	<b>134</b>	<b>132</b>	<b>165</b>	<b>130</b>	<b>104</b>	<b>106</b>
Förvaltningsresultat	267	254	135	174	161	138
+ Räntenetto	134	132	165	130	104	106
<b>Förvaltningsresultat före finansiella kostnader</b>	<b>402</b>	<b>386</b>	<b>300</b>	<b>304</b>	<b>265</b>	<b>244</b>
-/- Räntenetto	134	132	165	130	104	106
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,99</b>	<b>2,93</b>	<b>1,82</b>	<b>2,33</b>	<b>2,54</b>	<b>2,30</b>

### Soliditet

	31 DECEMBER					
	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Eget kapital	5 216	4 053	3 840	2 780	2 399	2 054
-/- Summa tillgångar	12 290	10 233	9 608	8 735	6 624	5 972
<b>Soliditet</b>	<b>42,4%</b>	<b>39,6%</b>	<b>40,0%</b>	<b>31,8%</b>	<b>36,2%</b>	<b>34,4%</b>

### Avkastning på genomsnittligt eget kapital

	1 JANUARI - 31 DECEMBER					
	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Periodens vinst	1 209	256	290	419	396	609
Eget kapital, 12 månader i genomsnitt	4 573	3 941	3 216	2 575	2 180	1 753
<b>Avkastning på genomsnittligt eget kapital</b>	<b>26,4%</b>	<b>6,5%</b>	<b>9,0%</b>	<b>16,3%</b>	<b>18,1%</b>	<b>34,7%</b>

### Belåningsgrad

	31 DECEMBER					
	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Långfristiga räntebärande skulder	4 868	4 081	3 535	4 251	2 721	2 786
+ Kortfristiga räntebärande skulder	755	1 018	1 281	1 037	991	632
<b>Räntebärande skulder</b>	<b>5 624</b>	<b>5 099</b>	<b>4 816</b>	<b>5 287</b>	<b>3 713</b>	<b>3 418</b>
-/- Summa tillgångar	12 290	10 233	9 608	8 735	6 624	5 972
<b>Belåningsgrad vid periodens utgång</b>	<b>45,8%</b>	<b>49,8%</b>	<b>50,1%</b>	<b>60,5%</b>	<b>56,0%</b>	<b>57,2%</b>

### Belåningsgrad på fastighetsnivå

	31 DECEMBER					
	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Långfristiga räntebärande skulder	4 868	4 081	3 535	4 251	2 721	2 786
+ Kortfristiga räntebärande skulder	755	1 018	1 281	1 037	991	632
- Skuld som ej är säkerställd med fastighetspant	- 1 300	- 650	- 650	- 1 360	- 790	- 750
<b>Fastighetslån</b>	<b>4 324</b>	<b>4 449</b>	<b>4 166</b>	<b>3 927</b>	<b>2 923</b>	<b>2 668</b>
-/- Förvaltningsfastigheter	11 693	9 533	9 147	8 476	6 494	5 817
<b>Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång</b>	<b>37,0%</b>	<b>46,7%</b>	<b>45,6%</b>	<b>46,3%</b>	<b>45,0%</b>	<b>45,9%</b>

### Långsiktigt substansvärde

	2021	2020	31 DECEMBER		2017	2016
			2019	2018		
Eget kapital	4 430	3 267	3 054	2 780	2 399	2 054
+/- Uppskjuten skatt	925	613	519	419	323	201
+/- Räntederivat	45	5	17	4	3	54
<b>Långsiktigt substansvärde</b>	<b>5 310</b>	<b>3 875</b>	<b>3 556</b>	<b>3 195</b>	<b>2 719</b>	<b>2 309</b>

### Aktuellt substansvärde

	2021	2020	31 DECEMBER		2017	2016
			2019	2018		
Långsiktigt substansvärde	5 310	3 875	3 556	3 195	2 719	2 309
- Bedömd verklig uppskjuten skatt fastighet (5,92%)	459	342	337	282	220	181
<b>Långsiktigt substansvärde</b>	<b>4 852</b>	<b>3 533</b>	<b>3 218</b>	<b>2 912</b>	<b>2 500</b>	<b>2 128</b>